

Période de validité

du 1^{er} avril au 30 juin 2021

Trimestre analysé

1^{er} trimestre 2021

Pierval Santé est une SCPI d'entreprise thématique, dédiée aux actifs immobiliers de santé. Constituée sous forme de SCPI à capital variable, Pierval Santé propose une solution d'épargne innovante dans le paysage des SCPI d'entreprises classiques.

Performances 2020

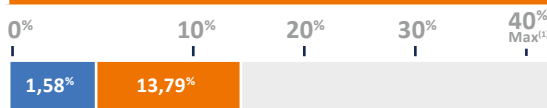
| TDVM (Taux de distribution sur valeur de marché) | TDVM (hors fiscalité étrangère) |
|--|------------------------------------|
| 4,95% | 5,38%* |
| TRI** 5 ans : 3,07% | |
| TRI** depuis l'origine : 3,27% | |

*TDVM retraité de la fiscalité étrangère acquittée par la SCPI pour le compte des associés. **Taux de rentabilité interne.

| Valeurs principales | 1T 2021** |
|--------------------------------|-----------|
| Nominal | 160,00 € |
| Prime d'émission | 40,00 € |
| Prix de souscription | 200,00 € |
| Valeur de retrait * | 178,98 € |
| Valeur IFI (Résident 2020) | 151,09 € |
| Valeur IFI (Non résident 2020) | 56,43 € |

* Valeur de retrait = Prix de souscription – commission de souscription TTC.
** Valeurs après division de la part par cinq au 01/01/2021 conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 18/06/2019

Utilisation de l'autorisation statutaire d'endettement



(1) Ratio d'endettement maximum de 40% par rapport à la valeur des actifs
■ Dette long terme : 1,58%
■ Engagement financier sur construction : 13,79%

Conditions d'exécution des ordres

- 1 033 407 parts ont été souscrites sur le trimestre
- 10 071 parts ont été retirées sur le trimestre
- Aucune part en attente de retrait

Caractéristiques Pierval Santé

Date d'immatriculation : 25/11/2013
Capital maximum statutaire : 1 500 000 000 €
Délai de jouissance : 1er jour du 5ème mois
Visa AMF : SCPI N° 20-08 du 06/03/2020
Société de Gestion : Euryale Asset Management
Agrément AMF n° GP 14000027

Services des associés

Lundi au vendredi : 9h00 - 17h30
Tél : 01 53 62 41 38
Email : serviceclients@euryale-am.fr
Courrier : Pierval Santé TSA 20 555 - 75 281 Paris Cedex 06

Cher(e)s associé(e)s,

Dans le contexte actuel de crise sanitaire qui se poursuit, **Pierval Santé continue de démontrer toute son attractivité et sa résilience**, notamment au travers de sa thématique santé en France et en Europe, qui lui permet de **poursuivre sa croissance et la mutualisation de son patrimoine**.

Ce fort développement s'est traduit au premier trimestre 2021 par **une collecte historique de près de 207 millions d'euros** portant ainsi **sa capitalisation à 1,6 milliard d'euros** au 31 mars 2021.

Cet afflux d'épargne a permis à votre SCPI la **réalisation d'un programme d'investissements en France, au Royaume-Uni et au Portugal pour un prix de revient global de 93 M€**, mais également de s'engager dans **des acquisitions à venir pour près de 200 M€**. Ces investissements illustrent la **stratégie d'accompagnement des exploitants du domaine de la santé développée par votre SCPI** notamment au travers de partenariats avec :

- le groupe **Philogéris** ayant permis l'acquisition de **5 établissements d'hébergement de personnes âgées dépendantes** (Ehpad),
- le groupe **Colivio** afin d'accompagner l'émergence d'une nouvelle classe d'actif innovante, dédiée au **coliving de personnes âgées en perte d'autonomie**, positionnée à mi-chemin entre le domicile et l'Ehpad,
- le groupe **Noalys** avec la construction et la livraison d'une **nouvelle clinique de médecine et chirurgie** garantissant une offre de soins de proximité dans le territoire du bassin Roussillonnais (Isère).

À fin mars 2021, le patrimoine de votre SCPI est constitué de **138 immeubles** représentant **une valeur vénale globale (hors droits) de 1,2 milliard d'euros** et affiche **un taux d'occupation financier de 98,65%**. Ce patrimoine est localisé en France à hauteur de 37,8%, en Allemagne 27,0%, en Irlande 19,3%, au Pays-Bas 7,1 %, au Royaume-Uni 5,5 %, au Portugal 2,9% et en Espagne 0,4 %, et conforte la poursuite de la **stratégie de diversification géographique des actifs en portefeuille**.

L'exploitation de ce patrimoine immobilier a permis à Pierval Santé la distribution d'un **1er acompte sur dividende de l'année 2021** qui s'élève à **2,40€/part** contre 2,39€/part au dernier trimestre.

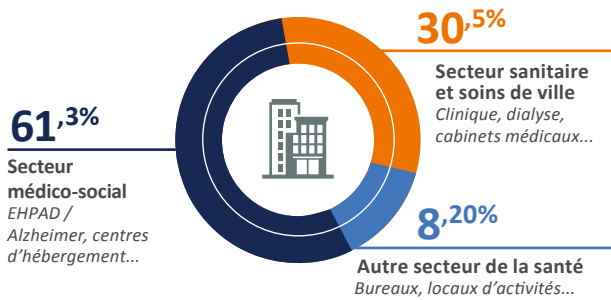
Enfin, nous vous ferons parvenir prochainement l'ensemble des documents (notamment le projet des résolutions) permettant à l'Assemblée Générale annuelle de statuer sur l'exercice 2020. Compte tenu du contexte de crise sanitaire liée à l'épidémie de Coronavirus (Covid-19), interdisant la réunion d'individus sur un même lieu, l'Assemblée Générale ne pourra exceptionnellement être tenue physiquement. Nous proposerons donc à l'ensemble des associés de voter par correspondance. **Pour préparer cette Assemblée, les différents éléments de gestion et de comptabilité de l'exercice 2020 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance qui a finalisé son rapport et vous proposera d'approuver l'ensemble des résolutions qui seront soumises à votre vote.**

Nous vous précisons que toutes les données présentées dans ce bulletin trimestriel portant sur l'activité de votre SCPI arrêtée au 31 mars 2021, tiennent compte de la conversion d'1 part de 1 000 € en 5 parts de 200 € effective depuis 1er janvier 2021. Par souci de cohérences les données antérieures à cette date ont également été converties.



David FINCK
Directeur Général

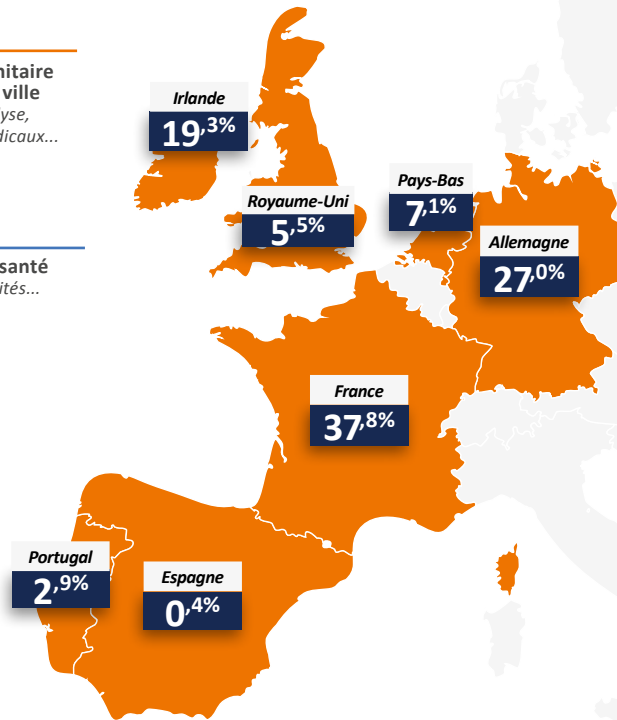
Composition du patrimoine (par référence aux valeurs vénales hors droits)



14,81
années

16,22
années

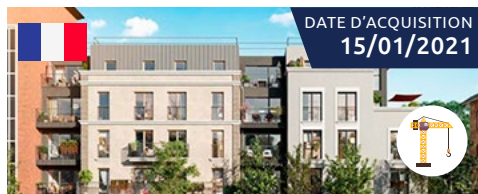
■ Durée ferme résiduelle moyenne des baux
■ Durée résiduelle moyenne des baux



Acquisitions du trimestre

- Le rendement brut annuel cumulé des investissements (réalisé pour un montant global de 93 M€) depuis le 1er janvier 2021 : **5,41%**.
- D'autre part, votre SCPI est engagée (engagements fermes ou promesses signées) dans des acquisitions pour un montant global (AEM) de 200 M€.

Habitat inclusif pour personnes âgées dépendantes (à construire) Enghien-Les-Bains (95)



DATE D'ACQUISITION
15/01/2021

Nature : Habitat inclusif pour personnes âgées dépendantes - 15 lits
Surface locative : 655 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 4,3 M€
Locataire : Colivio
Date de livraison : 2ème trimestre 2023

EHPAD (à construire) North Berwick (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
25/01/2021

Nature : EHPAD
Surface locative : 3 833m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 17,4 M€
Locataire : Morar Living Home
Date de livraison : 2ème trimestre 2022

EHPAD Saint-Sernin (07)



DATE D'ACQUISITION
26/01/2021

Nature : EHPAD 55 lits
Surface locative : 2 552 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 3,9 M€
Locataire : Groupe Philogeris

EHPAD Caix (13)



DATE D'ACQUISITION
26/01/2021

Nature : EHPAD 44 lits
Surface locative : 1 487 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 3,6 M€
Locataire : Groupe Philogeries

EHPAD Liverpool (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
01/02/2021

Nature : EHPAD 74 lits
Surface locative : 2 965 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 10,8 M€
Locataire : Sandstone

Centre de consultation dentaire (à construire) Saint-Herblain (44)



DATE D'ACQUISITION
12/02/2021

Nature : Clinique dentaire
Surface locative : 673 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 2,2 M€
Locataire : Dental Development
Date de livraison : 2^{ème} trimestre 2021

EHPAD (à construire) Alcabideche (Portugal)



DATE D'ACQUISITION
23/02/2021

Nature : EHPAD 114 lits
Surface locative : 4 973 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 14,8 M€
Locataire : Momentus Senior
Date de livraison : 2^{ème} trimestre 2022

Maison de consultations médicales (à construire) Caen (14)



DATE D'ACQUISITION
26/02/2021

Nature : Maison de consultations médicales
Surface locative : 2 535 m²
Bail : 9 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 8,2 M€
Locataire : Groupe Medic Global
Date de livraison : 3^{ème} trimestre 2022

EHPAD Liverpool (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
15/03/2021

Nature : EHPAD 74 lits
Surface locative : 3 400 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 12,0 M€
Locataire : Sandstone

Résidence Seniors Services (à construire) Vitry (35)



DATE D'ACQUISITION
31/03/2021

Nature : Résidence Seniors Services - 106 logements
Surface locative : 6 113 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 16,2 M€
Locataire : Heurus
Date de livraison : 3^{ème} trimestre 2023

Livraisons d'immobilier en construction du trimestre

Clinique Médecine-Chirurgie Roussillon (38)



DATE DE LIVRAISON
31/03/2021

Nature : Clinique MCO
Surface locative : 6 641 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 16,3 M€
Locataire : Clinique des Côtes du Rhône (Noalys)
Date d'acquisition : 18/02/2019

Arbitrage du trimestre

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du trimestre écoulé

| CHIFFRES CLES | 1T 2021 | 4T 2020 | 3T 2020 | 2T 2020 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Capital social | 1 272 953 760 € | 1 109 220 000 € | 955 056 800 € | 868 946 400 € |
| Capitalisation ⁽¹⁾ | 1 591 192 200 € | 1 385 802 850 € | 1 193 098 850 € | 1 085 460 850 € |
| Nombre de parts ⁽²⁾ | 7 955 961 | 6 932 625 | 5 969 105 | 5 430 915 |
| Nombre d'associés | 30 776 | 27 132 | 24 341 | 21 376 |
| Parts en attente de retrait | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Acompte sur dividendes (par part) ⁽²⁾ | 2,40 € | 2,39 € | 2,50 € | 2,50 € |

(1) Nombre de parts x prix de souscription à la date du calcul. (2) Valeurs rapportées à une part à 200 € suite à la division par cinq de la part au 01/01/2021.

Gestion locative

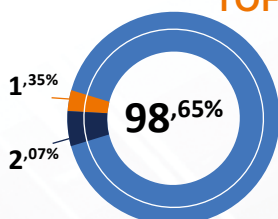
Situation locative du trimestre

| | Ville | Adresse | Surface (m²) | % surface totale |
|--|-------------------------|-----------------------------|------------------|------------------|
| Lots vacants au 31/03/2021 | Bordeaux (33) | 114 avenue d'Ares | 389 m² | 0,08% |
| | Sens (89) | 43 rue du 19 mars 1962 | 138 m² | 0,03% |
| | Peitz (All) | Schulstrasse 8a | 155 m² | 0,03% |
| | Sens (89) | 41 rue du 19 mars 1962 | 70 m² | 0,01% |
| | Cottbus (All) | An der Priormühle 15 | 14 m² | 0,00% |
| | Alsfeld (All) | Bahnhofstrasse 62 | 223 m² | 0,04% |
| | Rotenburg (All) | Obertor 10 | 318 m² | 0,06% |
| | Ansbach (All) | Driastrasse 2 | 1 510 m² | 0,29% |
| | Bitterfeld-Wolfen (All) | Ernst Borsbach Strasse | 3 131 m² | 0,61% |
| | Hanau (All) | Geibelstrasse 18 | 1 107 m² | 0,21% |
| | Pocking (All) | Bajuwarenstrasse 15 | 131 m² | 0,03% |
| | Alsdorf (All) | Otto-Wels-Straße 2A | 166 m² | 0,03% |
| | Leipzig (All) | Zschochersche Allee 68 | 1 298 m² | 0,25% |
| | Rouen (76) | 61/75 boulevard de l'Europe | 125 m² | 0,02% |
| | Biot (06) | 2400 Route des colles | 1 953 m² | 0,38% |
| Total | | | 10 728 m² | 2,08% |
| Relocations au cours du trimestre | Cottbus (All) | An der Priormühle | 267 m² | 0,05% |
| | Alsdorf (All) | Luisenpassage | 85 m² | 0,02% |
| | Peitz (All) | Schulstrasse | 32 m² | 0,01% |
| | Biot (06) | Route des Colles | 333 m² | 0,06% |
| | Bordeaux (76) | 114 avenue d'Ares | 106 m² | 0,02% |
| Total | | | 823 m² | 0,16% |
| Congés délivrés au cours du trimestre | Pocking (All) | Bajuwarenstrasse 15 | 50 m² | 0,01% |
| | Hanau (All) | Geibelstrasse 18 | 1 107 m² | 0,21% |
| Total | | | 1 157 m² | 0,22% |

État du patrimoine locatif

| | 1T 2021 | 4T 2020 | 3T 2020 | 2T 2020 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Superficie construite (m²) | 516 038 m² | 498 993 m² | 433 984 m² | 406 425 m² |
| Superficie à construire (m²) | 89 062 m² | 76 921 m² | 82 902 m² | 82 923 m² |
| Surface vacante (m²) | 10 728 m² | 9 697 m² | 7 851 m² | 8 014 m² |
| Nombre d'immeubles | 138 | 128 | 117 | 109 |
| Nombre de locataires | 700 | 687 | 672 | 663 |
| Loyers quittancés | 17 353 333 € | 17 505 609 € | 15 493 836 € | 13 081 354 € |
| Loyers quittançables | 17 590 211 € | 17 667 712 € | 15 622 842 € | 13 239 228 € |
| Loyers quittançables - quittancés | 236 878 € | 162 103 € | 129 006 € | 157 874 € |

TOF 1T2021



LOCAUX OCCUPÉS : 98,65%

■ Baux standards : 96,58%
■ Baux avec loyers progressifs ou franchises de loyers : 2,07%

LOCAUX VACANTS : 1,35%

■ En recherche de locataires : 1,35%

Evolution du taux d'occupation financier

| TAUX D'OCCUPATION | 1T 2021 | 4T 2020 | 3T 2020 | 2T 2020 |
|--|---------|---------|---------|---------|
| Taux d'occupation financier (%) ⁽²⁾ | 98,65 % | 99,39 % | 99,17 % | 98,81 % |

⁽²⁾ Certains immeubles nouvellement acquis disposent de baux comportant un loyer progressif ou une franchise permettant d'accompagner la montée en puissance de l'exploitation du locataire au moment du démarrage de son activité. La prise en compte de ces mesures d'accompagnement ramènerait le TOF du 1T2021 à un niveau de 96,58%.

Acomptes : Nouvelles dispositions fiscales

Le versement intervient trimestriellement. Son montant inclut, outre les revenus fonciers, une faible quote-part de produits financiers provenant du placement bancaire de la trésorerie disponible de votre SCPI. À compter du 1er janvier 2018, ces produits financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire unique au taux de 30%. Ces montants feront l'objet d'un prélèvement à la source (prélèvement forfaitaire obligatoire) à titre d'acompte. Toutefois les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 25 000 euros pour un célibataire et 50 000 euros pour un couple peuvent être exonérés de ce paiement anticipé en avisant la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le 30 novembre 2019 pour l'exercice 2020).

Fiscalité des plus-value immobilières

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts. Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujéti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.). Le régime fiscal applicable pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant : Taux de 36,20 % (19 % + 17,20 % prélèvements sociaux).

Taux d'abattement par année de détention

| Durée de détention | Impôt sur le revenu | Prélèvements sociaux |
|------------------------------|---------------------|----------------------|
| Jusqu'à 5 ans | 0 % | 0 % |
| De la 6ème à la 21ème année | 6 % | 1,65 % |
| 22ème année | 4% | 1,60 % |
| De la 23ème à la 30ème année | 0 % | 9% |

Régime micro foncier

Les détenteurs de revenus fonciers provenant de parts de SCPI peuvent bénéficier du régime micro foncier à la condition de détenir également des revenus fonciers provenant d'immeubles détenus « en direct ».

Déclaration d'impôt sur le patrimoine (IFI)

Les règles d'assujettissement du patrimoine s'appliquent désormais uniquement aux actifs immobiliers en exonérant les actifs mobiliers dans le cadre de la loi de Finances pour 2018. L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) repose sur le même barème que l'ISF et conserve l'abattement de 30% sur la résidence principale.

TRI (Taux de rentabilité Interne) net de frais :

taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée.

Taux de distribution sur valeur de marché

Le taux de distribution de valeur de marché correspond au dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N. La SCPI étant investie à l'étranger, la société de gestion calcule également un DVM retraité de la fiscalité étrangère correspondant à l'impôt acquitté par la SCPI pour le compte des associés.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers,
- par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Afin d'être conforme aux normes définies par l'ASPIM, la société de gestion calcule également un taux d'occupation financier prenant en compte les impacts des franchises de loyers et des loyers progressifs.

Les loyers progressifs et les franchises de loyers sont des mesures temporaires qui visent à accompagner la montée en puissance de l'exploitation des locataires au moment du démarrage de leur activité.

Capitalisation

Son montant est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

Délai de jouissance

L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition. À compter du 01/11/2019, le délai de jouissance de Pierval Santé correspond au 1^{er} jour du 5^{ème} mois.

Conditions de souscription, de cession ou de retrait

Pour les SCPI à capital variable, les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la Société de Gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription TTC) est perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé "retrait/souscription".

L'enregistrement des "bulletins de souscription" est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : le bulletin de souscription, la déclaration d'origine des fonds, un relevé d'identité bancaire, une copie de la CNI ou du passeport et le règlement du montant de la souscription par chèque libellé à l'ordre de la SCPI. La prise en compte des "demandes de retrait" inclut impérativement les éléments suivants : l'identité du vendeur, le nombre de parts ainsi que la valeur de retrait correspondante, la signature du ou des co-titulaires de parts.

La demande sera enregistrée à la date de réception

chronologiquement dès lors que l'ensemble des informations nécessaires aura été transmis.

Cession directe entre associés

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la société de gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir le montant des droits d'enregistrement (5 %) et le forfait statutaire dû à la société de gestion pour frais de dossier (par bénéficiaire ou cessionnaires).

Conditions d'agrément

Si le cessionnaire est déjà associé, la cession est libre ; si le cessionnaire n'est pas associé, l'agrément de la société de gestion est nécessaire. Il n'entre pas, sauf circonstances exceptionnelles, dans les intentions de la société de gestion de faire jouer la clause d'agrément.

Communication Associés

La loi "Informatique et Liberté" du 6 janvier 1978 précise le caractère confidentiel des informations et données concernant chaque associé. Ceux-ci disposent d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui les concernent.

Les informations nominatives recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour la nécessité de la gestion ou pour satisfaire les obligations légales et réglementaires

Risques SCPI

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La SCPI comporte un risque de perte en capital.

L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts de SCPI et supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également un risque de remboursement de la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.